

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio - Milano**

contro: (non costituito)

Custode: **SIVAG**

Intervenuti:

**Agenzia per la Riscossione
Condominio Milano
Condominio Milano**

N° Gen. Rep. **2015/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-5-2018 h. 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN MILANO

Via Carlo Antonio CARLONE, 8

Lotto 1 UNICO - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone

Codice fiscale:

Studio in: via della Spiga 32 - 20121 Milano

Email: vincenza.nardone@libero.it

Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 377, particella 241, subalterno 101

2. Stato di possesso

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Possesso: in attesa riferimento richiesto all'Agenzia delle Entrate il 30-12-17 e sollecitato il 2-3-18 e 28-4-18 (**allegato n**) a pag. 113 e segg. Durante il sopralluogo l'immobile è apparso disabitato da tempo (ved. foto allegate – **allegato c**) a pag. 52 e segg.).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Creditori Iscritti: non ne risultano.

5. Comproprietari

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Regime Patrimoniale: il debitore risulta celibe (**allegato o**) pag. 116-117).

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.



6. Misure Penali

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Misure Penali: in base a quanto in atti e da quanto integrato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito : “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” visto il contenuto del certificato notarile in atti – anche allegato in copia a)ter a pag. 42 e segg. alla presente – dato atto che il creditore in data 20-1-2017 ha depositato la nota di trascrizione in rettifica dell’accettazione tacita di cui provvedimento dell’ill.ma S.V. in data 27-11-2016 riportante, tra l’altro, anche il bene pignorato e la precisazione della rinuncia dell’eredità della madre (pag. 47 e segg.) **la continuità delle trascrizioni risulta osservata fatto salvo quanto più sotto riportato nel paragrafo che segue.**

Idoneità e completezza del certificato notarile (punto B) a del quesito) in relazione agli adempimenti di cui al punto B)f del quesito:

Premesso che il certificato non risulta numerato nelle pagine ma è firmato digitalmente dal legale depositante e contiene un mero errore di battitura circa la Conservatoria Milano 2 anziché 1 della prima denuncia di successione (che ha però comportato cautelativamente da parte della scrivente anche una ispezione presso detta Conservatoria per entrambi i soggetti – esecutato e *de cuius* - e che la data di nascita del padre *de cuius* del debitore risulta dall’atto di acquisto il 1905 e non 1907, visti anche gli approfondimenti effettuati dalla scrivente che però non hanno riguardato anche la visione delle numerose note presenti nelle ispezioni per soggetto:

1.1. Storia dell’impianto del fabbricato sulla ex particella al Catasto Terreni: depositata in atti la visura storica catastale presso il Catasto Terreni (pag. 86 e segg.);

1.2 La storia ventennale delle registrazioni delle variazioni catastali presso il Catasto Fabbricati: viene richiamata una planimetria catastale presentata in data 4-12-1986 ma registrata dall’U.T.E. in data 15-10-2004.

(segue)



OSSERVAZIONI:

Si fa presente che dall'ispezione ipotecaria telematica **per immobile** effettuata cautelativamente dalla scrivente viste le numerose formalità presenti a carico dei n. 2 soggetti – debitore e *de cuis* dante causa dello stesso – risulta un'accettazione di eredità trascritta contro e a favore di terzi (pag. 40 e segg. allegati 1a Parte);

Per ciò che concerne la **corretta individuazione del solaio pertinenziale**, tra l'atto di provenienza al dante causa del debitore e quello remoto in esso citato e l'ultima planimetria catastale in atti non vi è certezza ma solo una ragionevole probabilità. In relazione alla **ininfluente incidenza sul valore complessivo del bene** per eventuali poco probabili differenze in diminuzione della superficie del solaio (ad esempio se dopo più approfondite indagini in contraddittorio emergesse che il solaio di pertinenza fosse quello di minor dimensione posto immediatamente ad Ovest di quello indicato nella planimetria catastale – si confronti solaio a pag. 83 con solaio interno 51 – piano solai - a pag. 111) la scrivente dà atto che eventuali oneri – per eventuale minor consistenza del solaio – e/o accertamenti saranno ad esclusivo onere dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Si fa inoltre presente che vi sono n. 4 trascrizioni di pignoramento **successive** a carico di altri beni dello stesso debitore che, risultando celibe e mai coniugato, visto lo stato di abbandono dell'alloggio pignorato in cui risulta tuttavia risiedere dal 2008 il debitore, nonostante l'Ufficiale dell'Anagrafe certifichi che lo stesso sia in vita, **si sottopone all'Ill.ma S.V. se effettuare ulteriori ricerche ad approfondimento del fatto che alla data del pignoramento il debitore fosse in vita.**

8. Prezzo

Bene: via Carlo Antonio CARLONE, 8 - 20147 MILANO

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 236.240,00.= arrotondati.

Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 165.368,00.= arrotondati.



Beni in **MILANO** cap 20147
 Località/Frazione -----
Via Carlo Antonio CARLONE, 8

Lotto: 1 UNICO - Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

CORPO 1)

Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: -----

Quota e tipologia del diritto

1/1 nato a C.F.: - Residenza: MILANO, via dal 12-5-2008 - Stato Civile: celibe -

Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimonio: non risulta trascritto matrimonio a Milano (pag. 117) - Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegato o**) a pag. 116 e segg.;

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

Identificato al Catasto Fabbricati: ved. [allegato b](#)) a pag. 50 e segg.:

DESCRIZIONE CATASTALE:

Appartamento al piano quarto, composto da quattro locali e servizi, con annessi solaio e cantina, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 377, Mappale 241, Subalterno 101**, via Privata Carlo Antonio CARLONE, 8, piano S1-4 (***) , cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. 98 mq., Tot. Escluse aree scoperte 94 mq., Rendita Euro 755,32.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e ascensore, proprietà di terzi, cortile comune su due lati;

Coerenze del solaio ()** da Nord in senso orario (*): disimpegno comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): parti comuni su due lati, proprietà di terzi, disimpegno comune, parti comuni;



Attualmente intestato a:

- nato a il – C.F.: – Proprietà;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 04/12/1986 protocollo n. MI0659670 in atti dal 15/10/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 48396.1/1986).

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti

presentata in data 4-12-1986 Scheda n. 48396.1 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale in atti, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

() Sull'esatta individuazione del solaio ved. OSSERVAZIONI riportate a pag. 4 che precede, riquadro rosa;**

(*) Erroneamente non riportato anche il piano 9° (sottotetto)**

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Conformità catastale:

CORPO 1).

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato i**) pag. 83), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile ma con misurazioni interne lievemente differenti (ad esempio il bagno risulta circa 35 cm. più largo) e nel complesso un'estensione maggiore del lato Sud/Nord di circa cm. 20 dovuta ad un maggior spessore della muratura perimetrale. Inoltre l'altezza è stata rilevata in due punti pari a ml. 2,87/2,89 anziché ml. 3,00 come indicato. L'altezza media del solaio è stata rilevata pari a circa ml. 1,32 (h. max. ml. ca. 2,65 h. min. circa 0,00) mentre la cantina è risultata h. 3,06.

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato e la presentazione di una planimetria catastale con le superfici allineate allo stato dei luoghi in quanto potrebbe conseguentemente risultare una diversa rendita catastale.

Si ritiene pertanto cautelativamente che vada presentata denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Si fa infine presente che né nella planimetria catastale – pag. 83 – né nella visura catastale – pag. 84 – è indicato il piano del solaio, 9° piano, per cui andrebbe comunque presentato un foglio di osservazioni.



Quanto sopra, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi normali.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: servizi milanesi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano centro a circa km. 5.

Attrazioni paesaggistiche: scarse.

Attrazioni storiche: monumenti milanesi.

Principali collegamenti pubblici: MM Linea Rossa fermata bande Nere a circa ml. 250

3. STATO DI POSSESSO:

In attesa riferimento richiesto all'Agenzia delle Entrate il 30-12-17 e sollecitato il 2-3-18 e 28-4-18 (**allegato n**) a pag. 113 e segg.. Durante il sopralluogo l'immobile è apparso disabitato da tempo (ved. foto allegate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. **allegato a**) a pag. 1 e segg.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Si richiama la trascrizione del 15-5-2001 nn. 18916/27564 elencata a pag. 38 ed allegata a pag. 40 e segg. **apparentemente un refuso.**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Il debitore risulta di stato civile celibe ed a Milano non risulta trascritto matrimonio.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

Si richiamano le convenzioni urbanistiche riportate nel fascicolo edilizio – allegati 2a Parte – allegato z) a pag. 152 e segg. in particolare la convenzione a pag. 215 e segg.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si richiamano tutti i patti e le condizioni, servitù, etc. direttamente ed indirettamente contenuti nei titoli di provenienza dei beni, in parte qui allegati, e nel Regolamento di Condominio, il cui contenuto è da ritenersi integralmente trascritto all'interno della presente relazione.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano in essere.

4.2.2 Pignoramenti:

1) Trascrizione pignoramento in data 30-8-2016 ai nn. 57891/39252, a favore di Condominio - Milano C.F.: 95641600150 - **con-tro** il Sig. nato a il C.F.: - in base ad atto giudiziario del Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 – del 17-8-2016, rep. n. 39232, **per l'importo di Euro 8.921,11.= oltre a successivi interessi e spese.**

4.2.3 Altre trascrizioni/iscrizioni:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 3.000/anno (pag. 119).

Spese condominiali ordinarie annue arretrate nel biennio 2016-17: circa Euro 6.000, per deduzione da quanto sopra; complessivamente la posizione del condomino esecutato nei confronti del Condominio è pari ad Euro 21.683,89 (pag. 122)

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: ved. dichiarazione allegata a pag. 121; si vedano anche i prospetti allegati **allegato p)1** a pag. 118 e segg.

Millesimi di proprietà: ved. allegato **Regolamento di Condominio (allegato p)2** a pag. 133 e segg.);

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ved. allegato **Regolamento di Condominio (allegato p)2** a pag. 133 e segg.); null'altro è stato riferito da parte dell'Amministratore del Condominio;

Attestazione Prestazione Energetica: presente ma non acquisibile telematicamente (**allegato q**) pag. 136 e segg.)

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano né dalla certificazione notarile ex art. 567 in atti, né dal titolo di provenienza né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato u) a pag. 147 e segg. – 2a Parte ALLEGATI.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (223 facciate di vario formato).



Si richiama quanto riportato a pag. 4 riquadro rosa.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, nelle convenzioni urbanistiche nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta di quanto depositato in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato per cui si demandano gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato in base a:

successione legittima in morte del proprio padre signor [REDACTED], che era nato a Milano il 7 novembre 1907 ed è deceduto il 30 aprile 1985 (denuncia di successione registrata a Milano il 30 ottobre 1985 al n. 7622 e trascritta a Milano 2 il 30 gennaio 1986 ai nn. 9155/7712 cui ha fatto seguito denuncia di successione integrativa relativa al bene oggetto di pignoramento registrata a Milano il 12 dicembre 1985 al n. 8775 e trascritta a Milano 1 il 26 settembre 1988 ai nn. 39532/27096), fatta avvertenza che nelle note di trascrizione della successione del signor [REDACTED], risulta indicato che il coniuge del de cuius signora [REDACTED] nata a [REDACTED] dell' [REDACTED] il [REDACTED] 1915 ha rinunciato all'eredità relitta dal de cuius.

Il signor [REDACTED] aveva acquistato il bene oggetto di pignoramento con atto di compravendita in data 2 ottobre 1961 n. 63320/14359 di rep. Notaio Giuseppe Piccaluga (registrato a Carate Brianza il 17 ottobre 1961 al n. 431 vol. 95 atti pubblici e trascritto a Milano il 3 novembre 1961 ai nn. 50728/40789).

Si allegano alla presente sia le n. 2 note di trascrizione di successione (allegati a) bis a pag. 5 e segg. e a pag. 23 e segg.) sia i n. 2 suddetti atti di acquisto – allegati m)1 a pag. 88 e segg. e m)2 a pag. 96 e segg.).

In data 14-3-2003 ai nn. 24948/17600 è stata trascritta presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare accettazione tacita dell'eredità a favore del debitore esecutato successivamente rettificata con nota trascritta in data 11-1-2017 ai nn. 1802/1160 in cui tra l'altro è ora elencato anche il bene in esame ed è stato precisato che la sig.ra Elda Stizzoli aveva rinunciato all'eredità (si vedano nota allegata a pag. 10 e segg. e nota allegata a pag. 47 e segg.).



7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: (Allegati 2a Parte)

Presso l'Ufficio Condono Edilizio non sono stati reperiti condoni a nome del dante causa del debitore esecutato (**allegato v**) a pag. 150 e segg.).

Da quanto messo a disposizione in data 10-4-2018 dal Comune di Milano in seguito a richiesta protocollata in data 16-1-2018 P.G. n. 4208 Progr. 1323/2018 il fabbricato in cui si trovano i beni di cui trattasi risulta realizzato in base ai seguenti titoli, rilasciati in attuazione delle convenzioni urbanistiche richiamate nei titoli stessi ed a cui si rimanda (**allegato z**) a pag. 152 e segg.):

- 1) **CERTIFICATO di AGIBILITA' condizionato** (pag. 153 e segg.) rilasciato dal Direttore di Progetto Stralcio Edilizia Privata del Comune di Milano all'Amministratore pro-tempore dell'immobile sito in via Carlone, 8 (ex via Orsini, 15) in data 4-12-2000 a decorrere dal 4-12-2000 e relativa al Condominio di via Carlone, 8 a Milano.

Si fa tuttavia presente che nella richiesta di agibilità da ultimo presentata il 13-11-2000 (pag. 156) non è elencato anche il subalterno 101 relativo all'alloggio in esame (elenco a pag. 157 e segg.), probabilmente perché detto subalterno è stato registrato al Catasto fabbricati solo in data 15-10-2004, quindi in epoca successiva.

La conformità dell'immobile come realizzato rispetto a quanto a suo tempo autorizzato risulta dalla dichiarazione 27-11-2000 reperita nel fascicolo visionato (pag. 161).

- 2) **LICENZA EDILIZIA n. 3991 del 23-12-1957** (pag. 170 e segg.) atti 189939/25031/1957 rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano alla Società TI-ME con sede in via Orsini, 23 per costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione con annesse autorimesse in via Orsini, 15.
- 3) **LICENZA EDILIZIA in VARIANTE n. 208 del 21-1-1959**(pag. 168 e segg.) atti 206910/41681/1958 rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano alla Società TI-ME con sede in via Orsini, 23 per costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione, negozi, magazzini e laboratori nel seminterrato con annesse autorimesse a **modifica** delle opere autorizzate il 23-12-1957 con la licenza di cui al punto che precede.

E' presente il certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio (pag. 203 e segg.).

Si fa presente che dall'estratto di mappa la porzione della via Carlone prevista come nuova via di Piano Regolatore non risulterebbe ancora raffigurata come strada di proprietà del Comune di Milano e la relativa semi-sede stradale risulta ancora raffigurata come di proprietà del Condominio Carlone, 8.

7.1 Conformità edilizia:

Con stretto riferimento al solo immobile pignorato si espone quanto segue.

Dal verbale del sopralluogo di terza visita (pag. 173 e segg.) - visita tecnica del 20-11-1958 e visita igienica 22-4-1959 - la costruzione è risultata regolamentare e dai disegni ad esso allegati (planimetrie a pag. 182, 183, 186 e 187 in cui tuttavia non risultano riportate misure degli immobili) nonché dai disegni in sezione a pag. 184 e 185 lo stato attuale dei luoghi risulta coerente con quanto visionato durante il sopralluogo ad eccezione di una porzione del tramezzo posto tra l'ingresso ed il locale studio, comunque ammissibile.



L'altezza dei locali in progetto era di cm. 290 e quella misurata cm. 2,89/2,87.

In relazione a quanto sopra si dà atto che lo stato di fatto dei suddetti beni non è completamente conforme ai tipi allegati ai detti provvedimenti edilizi, che non è possibile stabilire l'epoca di effettuazione della modifica del tramezzo tra studio ed ingresso per cui occorrerà in ogni caso presentare pratica edilizia in sanatoria pagando una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00.= oltre diritti e bolli ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. a cui si deve aggiungere il costo per un professionista abilitato che può comportare una spesa di Euro 1.500,00.= oltre oneri di legge.

Quanto sopra anche se le dette modifiche edilizie sono state in ogni caso effettuate evidentemente in data anteriore all'entrata in vigore di detto art. 6-bis c.5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (pubblicato in G.U. il 26-11-2016).

Nei fascicoli edilizi sottoposti all'accesso atti non sono stati reperiti procedimenti repressivi e/o in autotutela.

N.B.: La presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare nonché alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni che potrà autonomamente previamente effettuare ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente.

Per ciò che concerne il completo adempimento degli obblighi convenzionali non è stata reperita documentazione idonea per riferire. Si veda in ogni caso quanto allegato ed in particolare la convenzione a pag. 215 e segg.

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio.



I beni di cui trattasi sono situati a circa ml. 2,50 da piazzale Bande Nere in cui si trova l'omonima fermata della Metropolitana Milanese.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso ed a tale epoca risale anche la maggior parte delle costruzioni della zona.

Trattasi di fabbricato con planimetria ad "L" dotato di n. 2 vani scala ed ascensore di n. 9 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e ad un piano sottotetto adibito a solai/ripostiglio.

La tecnica costruttiva è in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con orizzonti in latero-cemento e muri divisorii e tramezze in mattoni forati.

In facciata i materiali di finitura sono in lastre di Ceppo lombardo per la zoccolatura del piano terreno ed in Cottonovo per i piani superiori con porzioni intonacata e verniciate color beige chiaro.

I contorni delle bucaure di facciata sono in marmo Travertino mentre i parapetti dei balconi sono in pannelli di vetro retinato su struttura in profilati di ferro verniciato.

L'ingresso al Condominio avviene al piano rialzato, ambiente molto gradevole e ben tenuto, rivestito in marmi vari ed in parte intonacato .

E' presente l'ascensore del tipo ad apertura manuale e la scala rivestita in marmo Botticino.

Al 4° piano è ubicato l'alloggio di cui trattasi composto da un locale studio, il soggiorno, la cucina, n. 2 camere ed il bagno.

Dal soggiorno e dalla cucina si ha accesso al balcone di maggior dimensione e l'altro balcone è invece accessibile dalla camera più piccola.

Le finiture e gli impianti sono per la maggior parte ancora quelli originari della costruzione.

I pavimenti sono in lastre di travertino posate o ad *opus incertum* sempre prevalentemente di Travertino mentre le pareti di bagno e cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche colorate bicottura ad eccezione del pavimento del bagno e di una parete dello stesso che sono rivestiti in ceramica più recente.

Le pareti sono prevalentemente rivestite con tappezzeria.

I serramenti esterni sono in legno verniciato a mano e dotati di vetro semplice con avvolgibili per l'oscuramento.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e con specchiature in vetro stampato.

I termosifoni sono in ghisa con termovalorizzatori.

In bagno è presente una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda.

I sanitari del bagno sono stati sostituiti in epoca più recente e sono dotati di miscelatori monocomando cromati.

L'altezza dei locali è di circa ml 2,87/2,89.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.



Al piano cantinato è presente la cantina che è attraversata da tubazioni condominiali.

Al piano sottotetto è presente il vano di solaio che la scrivente, in base agli accertamenti fin qui svolti ha ritenuto essere quello con indicato n. 57 ma sul punto si richiama quanto già argomentato a pag. 4 riquadro rosa.

Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi condominiali sono molto buone, come da fotografie allegate, anche se vi sono porzioni dei sotto-balconi che necessiterebbero interventi di manutenzione..

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 108,00

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	Apparentemente buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori	SI
---------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 3% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.



CORPO 1)

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale mq. circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Appartamento al piano 4°, cantina e solaio.	sup lorda di pavimento ca	95,44	1,00	95,44
Balconi	sup lorda di pavimento ca	13,23	0,50	6,61
Cantina	sup lorda di pavimento ca	4,37	0,25	1,09
Solaio	sup lorda di pavimento ca	8,02	0,25	2,00
Spazi comuni 3%	A forfait			3,15
			Totale mq.	108,29
			Arrotondamento Sup. Commerciale TOTALE	108,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.200,00.=;

8.3 Valutazione corpi:**CORPO 1)****Appartamento di 4 locali e servizi con annessi cantina e solaio. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ed annessi	108,00	€ 2.400,00	€259.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€259.200,00
Valore corpo			€259.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€259.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€259.200,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al 4° piano con annessi cantina e solaio.	Abitazione di tipo economico [A3]	108,00	€259.200,00	€259.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 12.960,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/amministrativa circa: € 4.000,00

Arretrati Condominio biennio ca: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 272,00.= oltre oneri professionali

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" **arrotondato: € 236.240,00**

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" **arrotondato: € 165.368,00**

Data generazione:
29-4-18-2018

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI 1a Parte

- a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi
nonché delle iscrizioni ipotecarie pag. 1**
- a) bis Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente con stampa delle
note ritenute opportune pag. 2**
- a) ter Certificazione notarile in atti pag. 42**
- a) quater Trattazione e documentazione relativa alla rettifica della trascrizione
dell'accettazione tacita eredità a favore del debitore pag. 45**



b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 50
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 52
d)	Comunicazioni con il Custode – punto A) del mandato	pag. 69
e)	INFORMATIVA (mancata) al debitore in merito al punto E)f del quesito	pag. 71
f)	INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAFICO	pag. 72
g)	Estratto mappa catastale	pag. 73
h)	Elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni	pag. 74
i)	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 83
l)	Visure storiche catastali terreni e fabbricati	pag. 84
m) 1	Titolo di provenienza dei beni al dante causa – <i>de cuius</i> - debitore/i	pag. 88
m)2	Titolo provenienza dante causa dante causa debitore	pag. 96
n)	Richieste e solleciti riferimento Agenzia Entrate sugli affitti	pag. 113
o)	Certificati anagrafici e stato civile	pag. 116
p)1	Riferimento Amministratore di Condominio	pag. 118
p)2	Regolamento di Condominio	pag. 133
q)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 136
r)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 140
s)	Verbale del sopralluogo	pag. 142
t)	ATTESTAZIONE INVII ELABORATO PERITALE	pag. 146
 <u>ALLEGATI 2a Parte</u>		
u)	Interrogazione P.G.T. – Piano di Governo del Territorio on line	pag. 147
v)	Riferimento Ufficio Condono	pag. 150
z)	Atti di fabbrica ed agibilità	pag. 152

* * * * *

